

Lufthavn:

Ny lufthavn Bodø

Prosjekttittel:

Forprosjekt NLBO

Tittel:

Terminalkompleksets landside



FE06	30.10.20	For implementering	LA	EBK/OPL	JØX	
FE05	23.06.20	Revidert for bruk i forprosjekt	LA	OPL	JØX	
FE04	06.05.20	Rettet summering i tabell 1 - Parkeringsbehov	LA	OPL	JØX	
FE03	27.04.20	For bruk i forprosjekt	LA	OPL	JØX	
FA02	07.04.20	Foreløpig utgave for kommentar	LA	OPL	JØX	
FA01	01.04.20	Intern utgave	LA	OPL	JØX	
Revisjon	Dato	Tekst	Laget	Kontrollert	Godkjent	
Logo:			Etg.	System:	Antall sider:	
Norconsult   ARCHUS ARKITEKTER			000	200	Side 1 av 24	
Prosjektnr.	Kontraktsnr.	Lufthavn/invnr.	Fag:	Dokumenttype:	Løpenummer:	Revisjon:
10001444	187075	BO000	A1	NO	0120	FE06

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	3
2	Innledning.....	4
3	Organisering av hovedfunksjoner.....	6
4	Kontorfløy.....	7
4.1	Innledning	7
4.2	Hovedgrep for utforming av kontorfløy	7
5	Parkering og varemottak.....	11
5.1	Innledning	11
5.2	Program arealer under forplassnivå	11
5.3	Utforming av parkeringskjeller	12
6	Hotell.....	17
6.1	Innledning	17
6.2	Hovedgrep for utforming av hotell	17
7	Arealoppsett.....	20
7.1	Arealplaner terminalkompleksets landside	20
7.2	Kontorfløy	22
7.3	Parkering.....	24
7.4	Hotell.....	24

1 SAMMENDRAG

I masterplanen for Ny lufthavn Bodø (NLBO) er det forutsatt et kommersielt område på nordsiden av ny terminalbygning, som er videreført i skisseprosjektet. Dette notatet tar utgangspunkt i utforming av terminalbygg og landside i skisseprosjektets alternativ 1.e), tidligere konseptstudie for hotell, kontor og p-hus utarbeidet i skisseprosjektfasen, samt underlag for kommersielle studier (business-case) for de tre delementene.

Dette notatet er en videre bearbeiding av tidligere rapporter og notater.

Notatet beskriver de kommersielle arealene på nordsiden av terminalen med tilknytning til terminal og trafikksystem med logistikk og varelevering til de ulike funksjonene. Elementene hotell, kontor og P-hus med varemottak og økonomigård får fellesbenevnelsen «Terminalkompleksets landside».

Program som inngår i terminalkompleksets landside

Kontor / næringsarealer

- Kontorfløy på 2.381 m² BTA
- Kobling til terminal
- Catering i underetasje ut mot flyside
- Direkte inngang fra P-hus med videre forbindelse til terminal

Parkering og varemottak

- Varemottak og økonomigård for terminalen, fremtidig hotell og kontorfløy med tilkobling til terminal og logistikk-korridorer til rød og hvit sone
- HC-parkering kontor, konferansesenter og hotell, 18 plasser, i tillegg et antall øvrige plasser avhengig av valgt løsning
- Parkeringsplasser med nærhetsbehov til terminal 22 plasser hvorav 4 PRM/HC
- Sykkelparkering for hotell og kontorfløy

Hotell

Hotellet er ikke del av forprosjektleveransen og ikke med i kalkylen. Hotellet er likevel vist i rapporten da det inngår i det helhetlige konseptet for landsiden samt dimensjoneringsgrunnlaget for antall parkeringsplasser.

2 INNLEDNING

Dette notatet er utarbeidet som del av forprosjektet, og tar for seg kommersielle arealer på nordsiden av terminalen. Løsningen som er vurdert tar utgangspunkt i utforming av terminalbygg og landside i skisseprosjektets alternativ 1.e), samt tidligere konseptstudier for hotell og kontor.

Bakgrunn og tidligere arbeid

I masterplanen for Ny lufthavn Bodø (NLBO) ble det vurdert to konsepter for utforming av hotell, næring og terminaltilknyttede servicefunksjoner. Konseptet som er videreført og vist i tidligere konseptstudie for hotell og kontor er vist med hotell, konferanse og kontor/service-areal i direkte tilknytning til terminalen. På hver sin side av forplassen (beskrevet som allmenningen i masterplanen) ligger hotellet og kontorarealer med kommersielle tilbud og utadvendt næring.

I masterplanen er det beskrevet et konferansehottell med 400-500 rom på ca. 22.000 m², 12.000 m² kontorarealer og et parkeringshus med 500 plasser.

I løpet av skisse- og forprosjektfasen er arealene for både hotell, kontor og parkering redusert i flere omganger, slik at kontorfløyen nå illustreres med ca. 2.300 m², og parkeringsareal med ca. 5.000 m² og 100 plasser. Hotellet er ikke tatt med i forprosjektet, men illustreres på skissenivå med tilsvarende areal som i grunnlag for forprosjekt (12.700 m²), og med varelevering i underetasje.

Redusert dybde på forplass fra 50 til 35 meter

Av sikkerhetshensyn må trafikksystem med buss, taxi, kiss & fly etc. plasseres minimum 30 meter fra terminal. For å innpasse de opprinnelige arealene som lå til grunn både for parkering under forplass og kommersielle arealer på hver side, ble denne avstanden i tidligere studier satt til 50 meter.

I forprosjektet er avstanden redusert til 35 meter, slik det er illustrert i dette notatet. En redusert gangavstand til terminal vil være gunstig for alle brukergrupper, spesielt med tanke på det røffe klimaet på stedet. I tillegg sammenfaller det arealmessig med en mindre kontorfløy, og færre parkeringsplasser under forplassen.

Parkeringsareal under forplass

Parkeringsplassene under forplassen er hovedsakelig forbeholdt PRM parkering for terminal, hotell og kontorfløy, samt øvrige plasser med nærhetsbehov til terminal. Resterende parkeringsareal kan benyttes til å dekke opp deler av parkeringsbehovet for hotell/kontor.

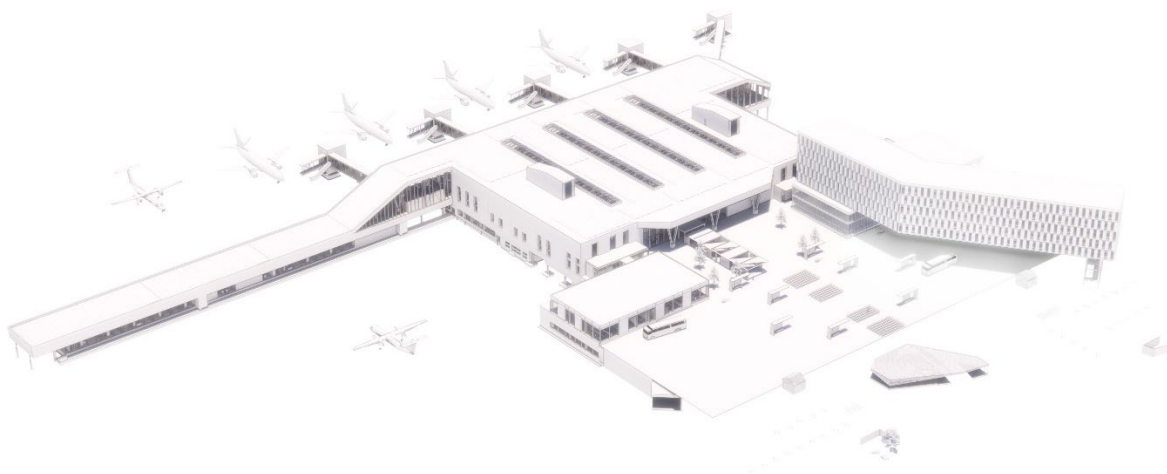
Det er studert to alternativer for arealene under forplassnivå, i henholdsvis én og to underetasjer, og konkludert med en løsning med ett nivå. Dette gir gode og enkle forbindelser mellom varelevering, terminal og cateringfunksjoner i kontorfløyen, samtidig som det gir god takhøyde i parkeringshuset. Første etasje i hotell og kontor ligger på samme nivå som forplassen og terminalgulv.

Utforming av hotell og kontor

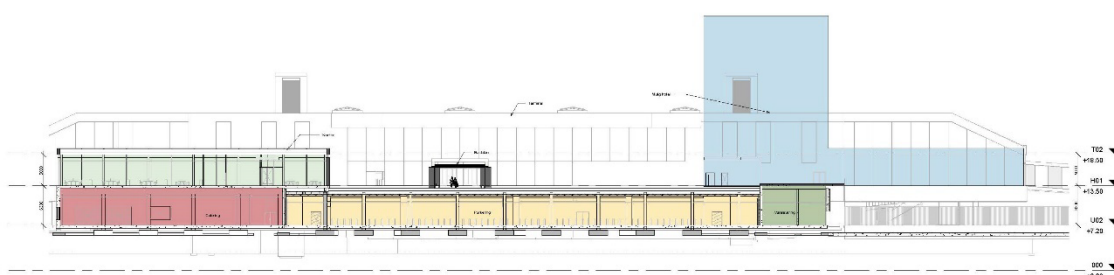
Utformingen av hotell og kontorfløy er i dette dokumentet skissemessig og prinsipielt fremstilt. Hovedhensikten er å vise arealfordeling, mulig trafikkmønster og logistikklinjer som forbinder funksjonene med terminal.

Videre bearbeiding av kontorfløyen skjer i neste fase. Hotellet vil utvikles videre i samarbeid med en fremtidig driver av hotellet.

Det er utført turbulensanalyser for hotell og kontor som viser at turbulensen som oppstår vil være innenfor akseptkriteriene.



Figur 1: Oversiktsillustrasjon

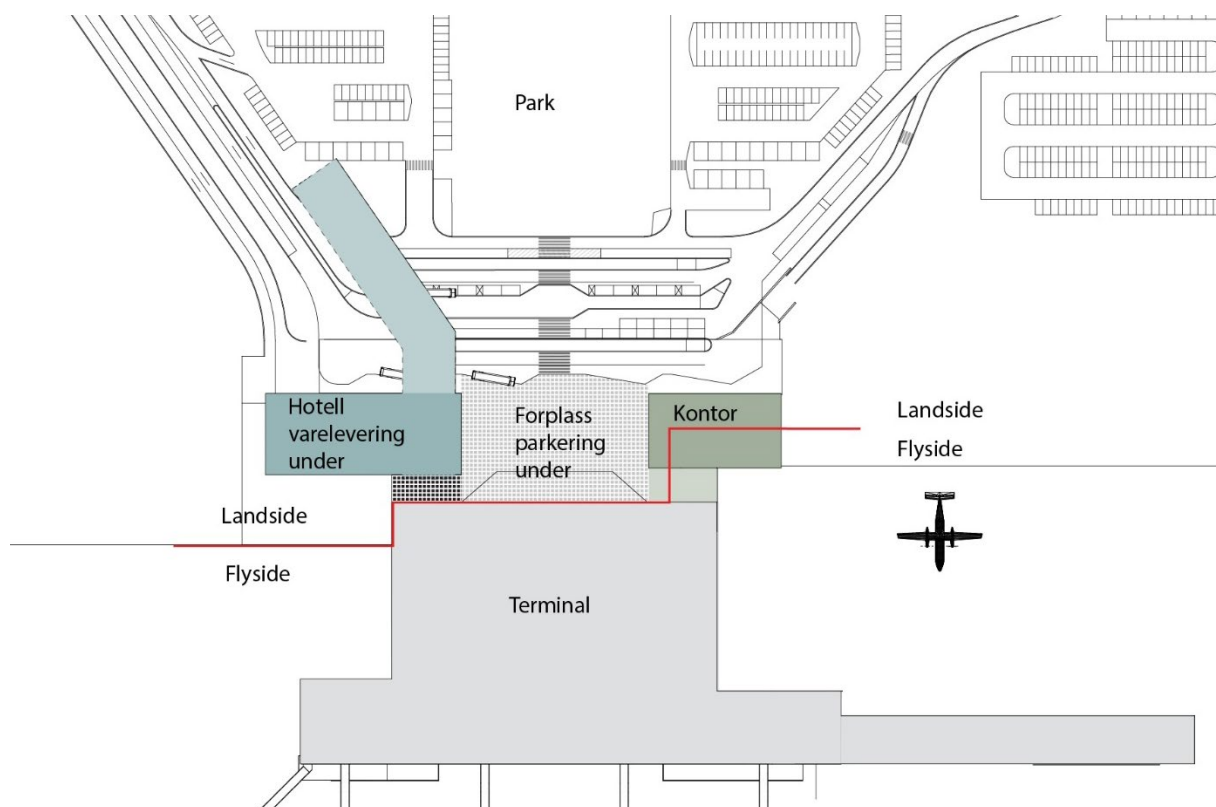


Figur 2: Snitt med kontorfløy i grønt, catering i rødt, hotell i blått og parkeringskjeller i gult

3 ORGANISERING AV HOVEDFUNKSJONER

Et viktig grep i skisseprosjektet var å etablere en løftet og sammenhengende forplass mellom terminalen og øvrige kommersielle funksjoner. I skisseprosjektet ble det vist en klimatisert forplass med parkeringsanlegg under. I forprosjektfasen legges det opp til at forplassen er et utendørs torg foran terminalbygningen, med hotell- og kontorarealer på hver side av forplassen.

Hotellet og kontorarealene ligger hhv. vest og øst for forplassen. Varemottak og økonomigård for både terminal, hotell og kontorfløy, er vest for komplekset, innunder hotellet, på parkeringskjellernivå.



Figur 3: Situasjonsplan av terminalkomplekset med plassering av forplass og kontorfløy, samt hotell med konferansesal

4 KONTORFLØY

4.1 Innledning

I masterplanen er det beskrevet en kontorbygning på 12.000 m², og i tidligere konseptstudie ble kontorarealene vist som én stor kontorbygning på inntil 12.300 m² i ett byggetrinn. I grunnlagsmateriale for en kommersiell studie av kontorbygg ved NLBO ble det vist en kontorbygning i to byggetrinn, med en mindre fløy i byggetrinn 1 og en større i byggetrinn 2.

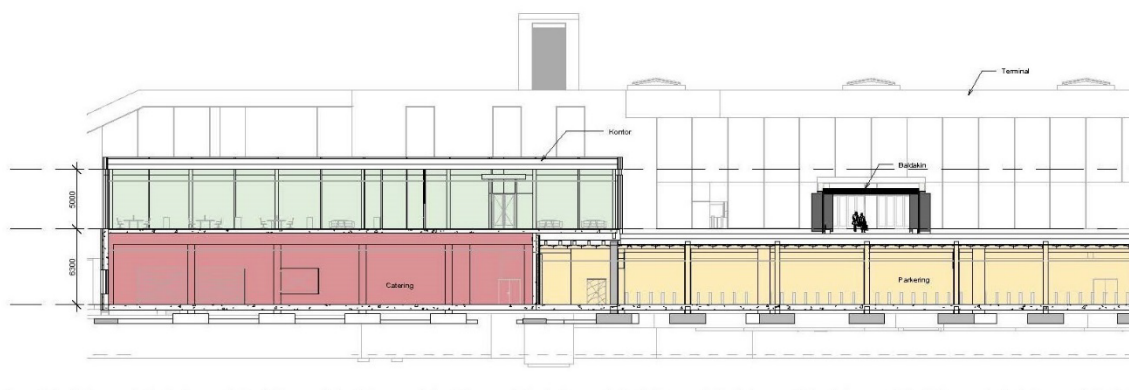
Kontorfløyen er nå på 2.382 m² over 2 etasjer. I første etasje legges bilutleie og kontorplasser, i underetasjen er det garderober, tekniske rom og catering.

4.2 Hovedgrep for utforming av kontorfløy

Hovedadkomsten til kontorfløyen er fra forplassen, men det er også en oppgang fra parkeringskjelleren.

Kobling

Det etableres et mellombygg / kobling i én etasje mellom terminal og kontorfløy. Denne koblingen frigjør kontorvolumet noe fra terminalbygningen, og skaper en overgang som også ivaretar brannkrav på en enkel måte. I koblingen legges også adkomsten til og fra parkeringskjeller, slik at man kan komme tørrskodd opp fra parkeringskjeller, og enten gå inn i terminalen eller i kontorfløyen.



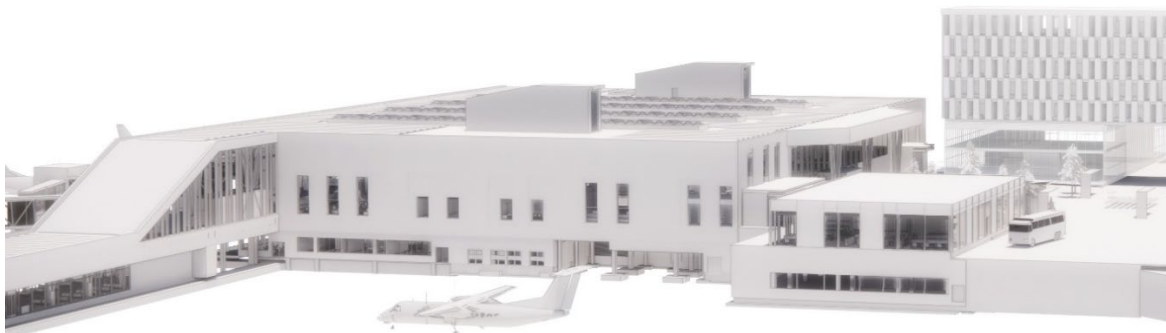
Figur 4: Snitt mot nord. SSP catering på flyoppstillingsnivå.

Enkle og rasjonelle volumer

Hovedvolumet for kontorarealer er i denne studien vist som en enkel rektangulær lamell på ca. 24 x 43 meter med en sentralt plassert kjerne. Fasadene er åpne mot forplassen.

Nivåforskjell og underetasje mot flyside

Et hovedgrep fra skisseprosjektet er at forplassen er løftet opp fra landskapet omkring, slik at det sammenfaller med terminalbyggets hovednivå. Dette åpner for gode løsninger i selve terminalen, utsyn mot det storslagne landskapet, og mulighet for å legge et parkeringsareal under forplassen. Grepet gir en høydeforskjell på 5 meter mellom dette nivået og nivå for flyoppstillingsplassene. Kontorfløyen tar opp i seg denne høydeforskjellen ved at bygget videreføres helt ned til nivå for flyoppstillingsplassene. Catering forslås lagt her, med tilknytning til transportkorridor fra varemottak (studier for optimal varelevering pågår), samt med fasade og utgang mot flyside/apron. Detaljer avklares med brukere ved videreutvikling av disse arealene.



Figur 5: Terminalkomplekset sett fra øst, med kontorfløy og catering ut mot flyside



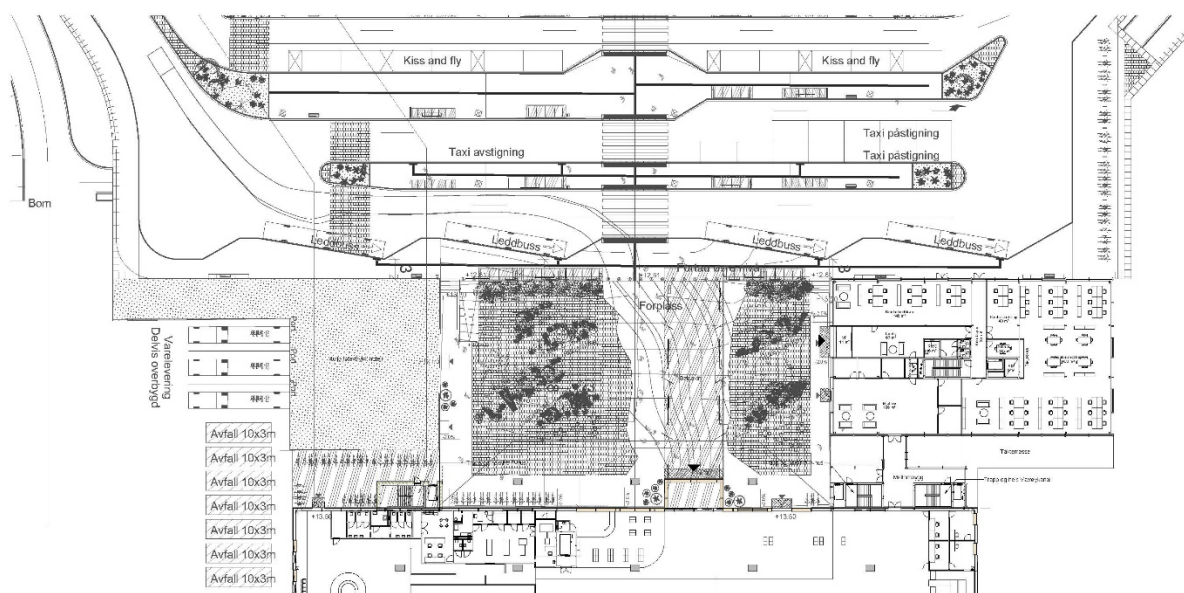
Figur 6: Kontorfløy sett fra forplassen



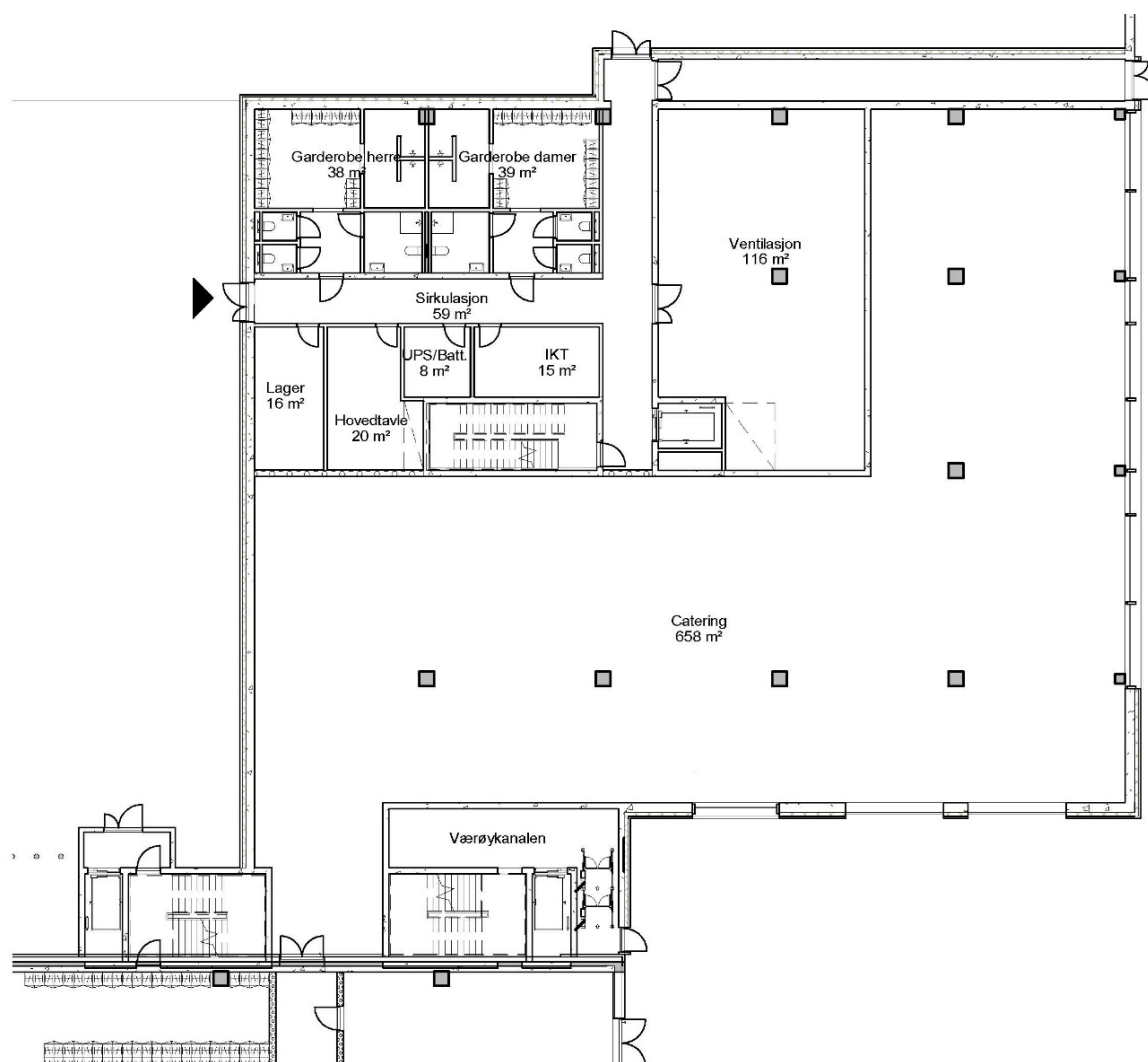
Figur 7: Plan H01 mot forplassen med bilutleie og kontorlokaler



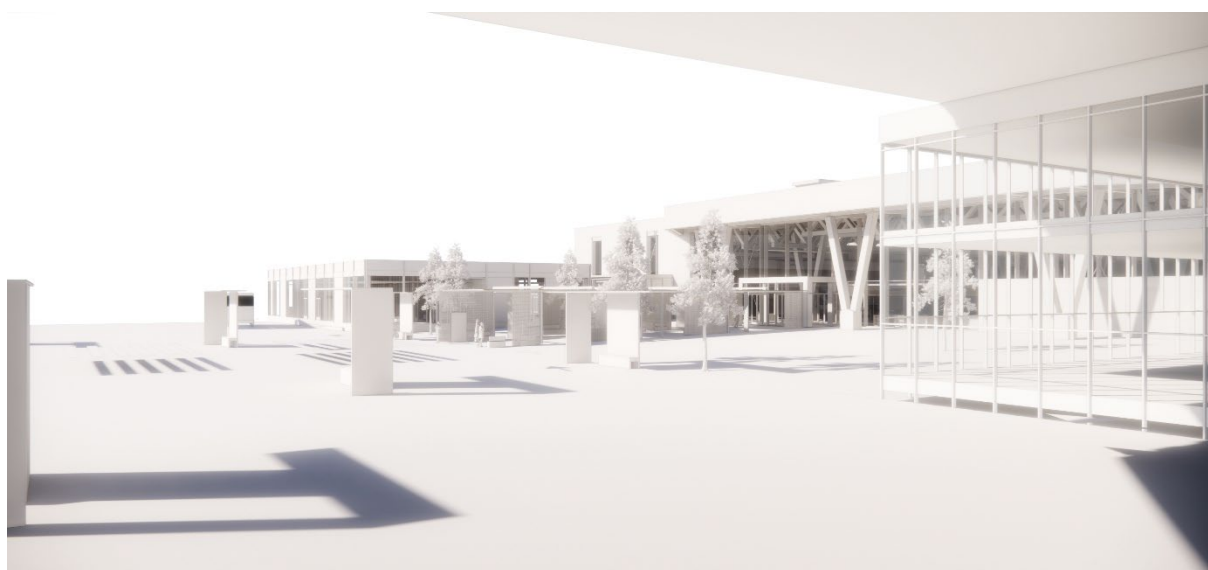
Figur 8: Perspektiv sett fra hotellet og ut på forplassen med kontorfløy på andre siden



Figur 9: Første etasje mot forplassen, med bilutleie og kontorplasser, fotavtrykk 1.100 m²



Figur 10: Etasje U02 i kontorfløy med adkomst fra parkering, garderober, tekniske rom og catering med utgang til flyside



Figur 11: Kontorfløyen og forplassen sett fra hotellet

5 PARKERING OG VAREMOTTAK

5.1 Innledning

Masterplanen (versjon 1.0 14.03.18) omtaler et innendørs parkeringsanlegg i to plan med 500 plasser. I grunnlagsmateriale for en kommersiell studie av parkeringsanlegget ved NLBO (13.12.19) ble måltallet på 500 plasser lagt til grunn som makstall, ved siden av studier av mindre omfattende løsninger.

Den kommersielle studien som ble utført forutsatte at parkeringsanlegget (parkeringskjeller) skulle legges inn under lufthavnprosjektet og baseres på parkeringsleie fra reisende. Studien konkluderte med at investeringskostnadene blir for høye til at det kan forsvares økonomisk. Studien tok imidlertid ikke høyde for at krav til parkering utløst av hotell og kontorarealer vil fylle store deler av parkeringskjelleren og at investeringskostnadene derfor vil deles mellom lufthavnen, hotell og kontorbygning.

I terminalkompleksets landside illustreres en slik tredeling av parkeringskjelleren, med utgangspunkt i behovet for parkering i direkte tilknytning til terminal (basert på dagens situasjon), og kravene til parkering for hotell og næringsbygg i henhold til kommunens parkeringsnorm.

En viktig funksjon som parkeringskjelleren legger til rette for er adkomst for personer med redusert mobilitet (PRM), som det er mange av ved Bodø lufthavn. Det er på bakkeplan 35 m avstand fra avstigningspunkt for buss og taxi til inngangsdørene til terminalen. En funksjonell avstigningssone under tak i parkeringshuset med både heis og trapp gir imidlertid reisende mulighet til å ankomme rett utenfor terminalens møte- og avgangshall.

5.2 Program arealer under forplassnivå

Varemottak:

- Varemottak for terminal, hotell og kontor med forbindelse til logistikk-korridor på rød side (terminal-areal). Dimensjonerende kjøretøy er vogntog på 22 meter.
- Tre plasser for varelevering
- Avsatt areal for renovasjon med 7 avfallsfraksjoner

Parkering:

- Totalt antall p-plasser 100, hvorav 40 er fordelt slik:
 - HC-parkering kontor: 4 plasser
 - HC-parkering hotell: 4 plasser
 - HC-parkering konferanse: 10 plasser
 - Parkeringsplasser med nærhetsbehov til terminal: 22 plasser hvorav 4 PRM/HC
- Adkomstsone for PRM
- Sykkelparkering for hotell og kontorfløy: 380 plasser

Plasser for fordeling av disponibelt areal (60 plasser):

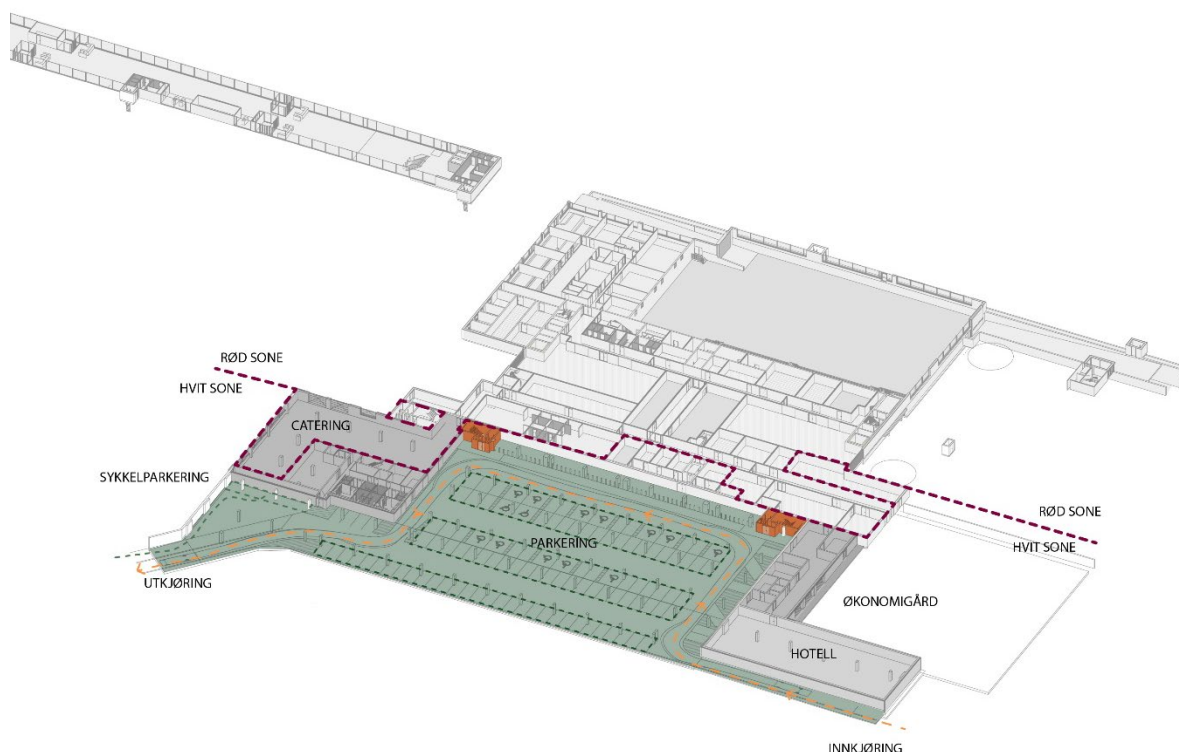
- Parkering for øvrige hotellgjester og kontorfløy
- Parkering for reisende fra Bodø lufthavn
- Parkering for bilutleie

5.3 Utforming av parkeringskjeller

Forplassen er løftet fra landskapet omkring slik at den sammenfaller med terminalbyggets hovednivå. Dette åpner for muligheten for å legge parkeringsareal under forplassen, med inngang til både terminal, hotell og kontorarealer.

Trafikk og kjøremønster

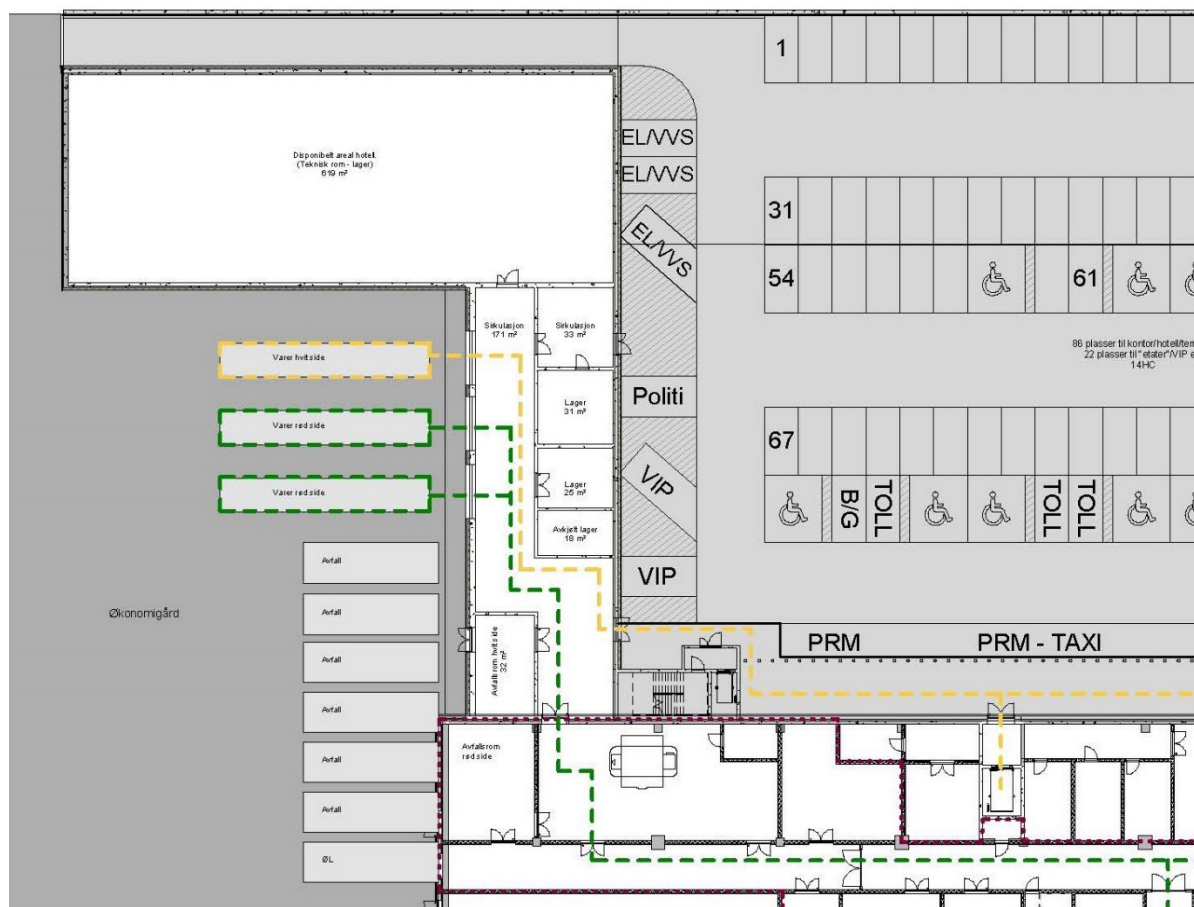
Adkomsten til parkeringskjeller for privatbiler, biler reservert terminalen og PRM, skjer fra nordvest, via adkomstvei til terminalen. Adkomst og utkjøring for sykkel skjer nordøst for kontorbygget, med sykkelparkering og garderober i underetasjen.



Figur 12: Diagram – kjøremønster

Varemottak og økonomigård

Det etableres felles varemottak for terminal, hotell og kontor delvis under hotellet, med adkomst fra vest. Det er studert flere alternative plasseringer av varemottak, blant annet vest for terminalen. Ved at hele økonomigården inkludert manøvreringsareal legges nord for terminalen, frigjøres arealet vest for terminalen for fremtidig utvidelse, uten at varemottaket må flyttes. Varemottak og økonomigård er med dette løst og utformet i henhold til premisser gitt av hensyn til sikkerhet.

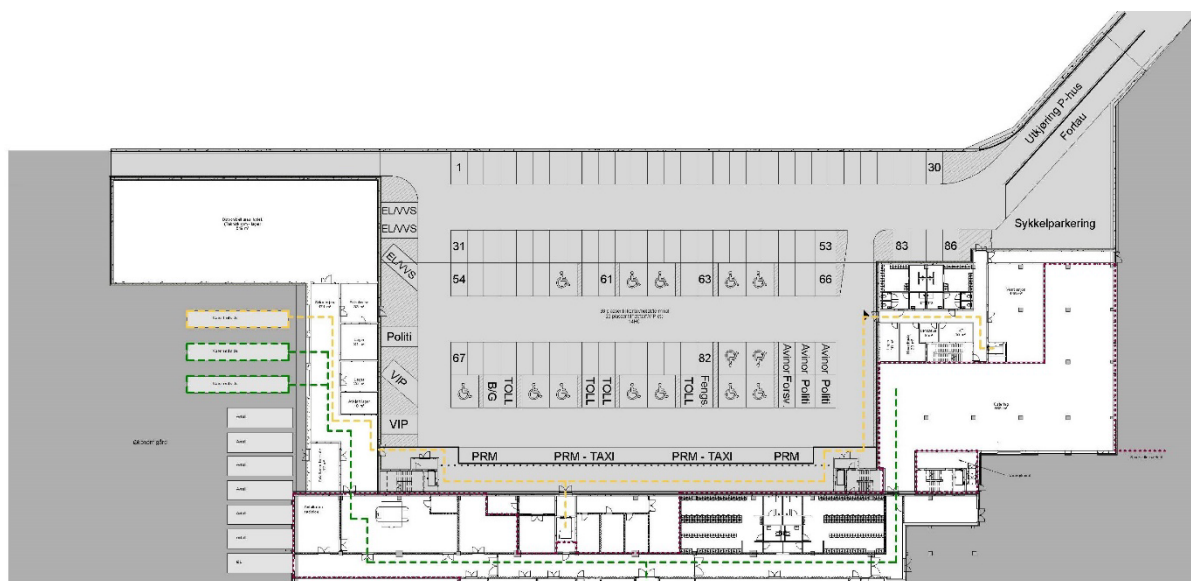


Figur 11: Diagram - varelevering til terminal rød side og hotell

Varer til terminalen fraktes igjennom screening/kontroll-lokale og inn i terminalens underetasje og fordeles videre til aktuelle lagersoner via en logistikk-korridor som også forbinder underetasjen med H01 adgangs-/ankomstetasjen via heiser til hhv. rød og hvit sone. Logistikkorridoren leder og til catering arealer på rød side.

Varer som skal til den delen av kontorfløyen som ikke er på rød sone, fraktes enten gjennom parkeringshuset eller leveres med varebil direkte ved kontorfløyens inngang på samme nivå. Det kan eventuelt reserveres en parkeringsplass for kontorfløyen i nærheten av kjerne og heis, beregnet på varelevering.

Varer til hotellet, samt sengetøy etc. fraktes direkte til varemottak og lager, eller via vareheis videre opp i hotellet.



Figur 12: Parkeringsareal og logistikklinjer for varelevering og avfallshåndtering

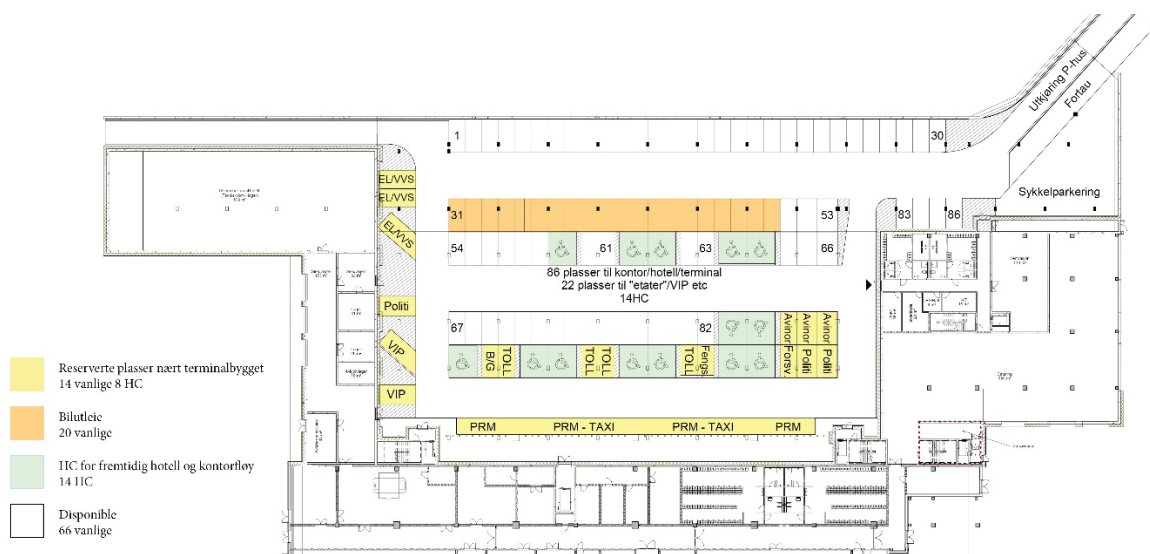
Sikkerhetssone mot terminal

I henhold til sikkerhetskrav beskrevet i Sikkerhetsanalyse for NLBO, etableres det en avstandssone mot terminal på 4 meter. Denne sonen er tilgjengelig for fotgjengere og syklister, men ikke for kjøretøy. Trapper og heiser til terminal samt sykkelparkering legges i denne sonen. Det etableres fysiske sperrer for å hindre kjøretøy fra å komme nærmere enn 4 meter fra terminalveggen. I tillegg må veggen mot terminalen dimensjoneres for å tåle en eksplosjon.

Organisering av parkering

Parkeringsplassene organiseres slik at HC-parkering til hotell og konferanse legges nærmest mulig inngangen til hotellet, HC-plasser for kontorfløy og plass for varelevering til kontor legges mot kontorfløyen, og reserverte plasser for terminal legges mot terminalbygget.

Sykkelparkering foreslås etablert på nordsiden av kontorfløyen (der sykkelveien kommer ned til parkeringskjeller) med direkte tilgang til dusj og garderobe.



Figur 13: Diagram - organisering av parkering, sikkerhet og sykkelparkering

Parkeringsbehov

Områdeplanen åpner for 1.300 parkeringsplasser for lufthavnrelaterte formål.

Det ble i skisseprosjektet lagt til grunn et behov for totalt 750 plasser, hvorav noen kan legges i P-hus.

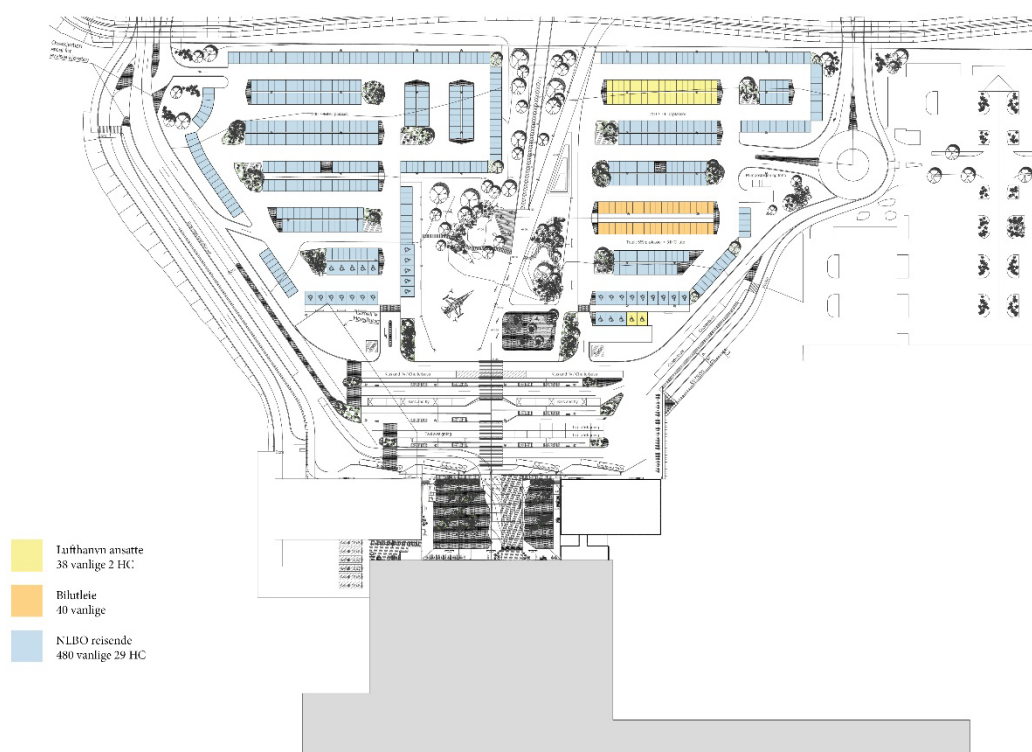
I forprosjektet er det lagt opp til et minimum antall parkeringsplasser i åpningsåret. Det er lagt opp til ca. 590 markparkeringsplasser og ca. 120 plasser til reserverte formål i parkeringskjeller. Det forutsettes at antall plasser økes/bygges ut i senere fase, slik at det tas høyde for at parkeringsbehovet i tilknytning til terminalen økes (til 1.000 plasser), samt at parkeringsbehov i henhold til kommunens krav for hotell, kontorfløy, konferanse og bilutleie tas med. Oversikten viser videre et forslag til fordeling av plasser under tak og som markparkering i første fase.

Tabell 1: Oversikt over parkeringsbehov ved NLBO

Parkeringsbehov	Markparkering		Innvendig		Totalt	Mark samlet	Innv samlet
	Vanlig	HC	Vanlig	HC			
					0		
NLBO reisende	480	30	0	0	510	510	0
Reserverte plasser nær terminal*			14	8	22	0	22
Bilutleie (usikkert anslag)	40	0	20	0	60	40	20
Lufthavn ansatte (200 årsverk?)	38	2	0	0	40	40	0
HC for fremtidig hotell og kontor				14	14		14
Disponible plasser			64		64		64
Totalt antall plasser	558	32	98	22	710	590	120

Tabell 2: Parkeringsplasser under forplassen tilknyttet terminal

*TERMINALTILKNYTTETE FUNKSJONER MED NÆRHETSBEHOV TIL TERMINAL				
Politi		3		
PRM		2		
Taxi PRM		2		
Fengselsvesenet		1		
Tollvesenet		4		
Forsvaret		1		
Bodø Glimt		1		
Avinor drift		3		
Elektr/VVS vedlikehold		3		
VIP-transport konge/statsminister		2		
Totalt parkeringsareal terminaltilknyttede funks		22		



Figur 14: Oversiktsillustrasjon med forslag til fordeling av parkeringsplasser

6 HOTELL

6.1 Innledning

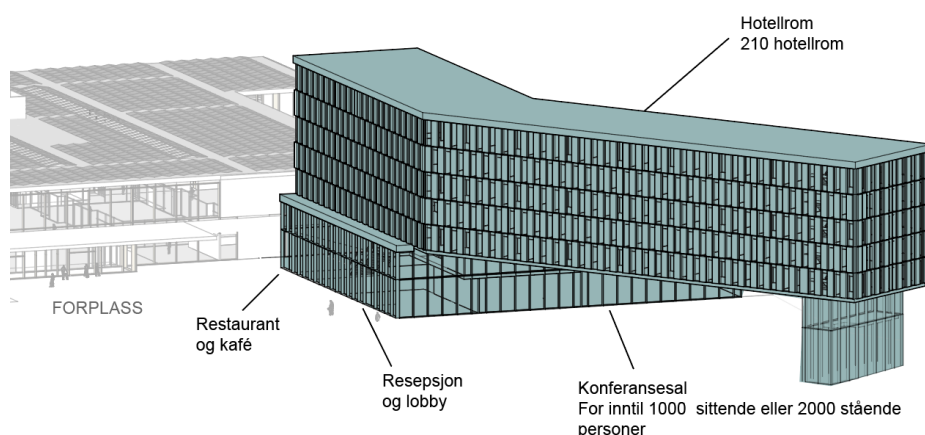
I masterplanen er det beskrevet et hotell med 400-500 rom, konferansesal med kapasitet til 1.200 seter og totalareal på ca. 22.000 m². I tidligere konseptstudie ble hotellet vist med 300 rom og et areal på ca. 28.000 m².

Hotellet som presenteres i dette notatet viser ca. 210 rom, konferansesal med inntil 1.000 seter, og et totalt areal på 12.700 m² inkludert kjeller. Konseptet gir stor fleksibilitet både med tanke på konferansesalens størrelse og hvor mye areal som realiseres, og det er også godt egnet for utvidelse eller reduksjon ved endrede behov.

Hotellet er ikke medtatt i forprosjektet for NLBO. Dette skyldes at finansieringsformen for hotellet ikke er besluttet og prosjektet ligger derfor lenger frem i tid. Hotellet vises her derfor kun på skissemessig nivå og som del av et overordnet grep for terminalkompleksområdet, hvor det gis en kort beskrivelse av de tanker som ligger til grunn for det videre arbeidet.

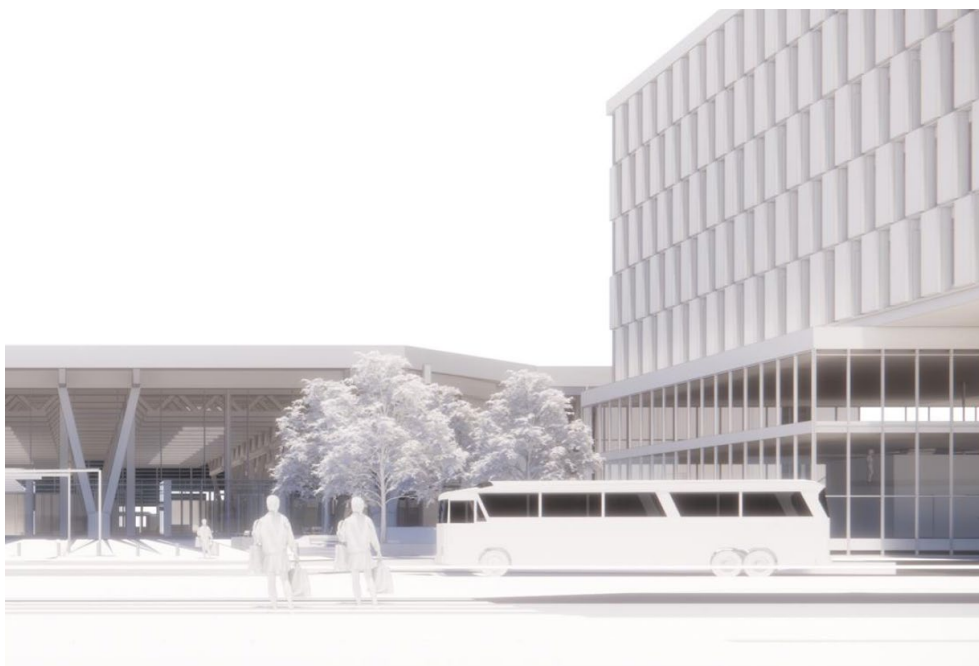
6.2 Hovedgrep for utforming av hotell

Hotellet består av en bred base over to etasjer som inneholder konferansesal, resepsjon og fellesfunksjoner, og med et overliggende volum med hotellrom. Det er vist enkle og rasjonelle volumer som vil videreutvikles og formes for en tydeligere identitet i forprosjektfasen.



Figur 15: Oversiktsillustrasjon av hotellet

For å skape en attraktiv velkomstsone og aktivisere forplassen i størst mulig grad, foreslås det at etasjen på bakkeplan fylles med utadrettede funksjoner. Her legges hotellets resepsjon og lobby, samt restaurant og kafé for hotellet som også vil kunne fungere som en kafé for reisende og andre. I forbindelse med resepsjonsområdet vil det også være mulig å legge turistinformasjon og eller butikk, henvendt ut mot forplassen.



Figur 18: Hotellet til høyre i illustrasjonen

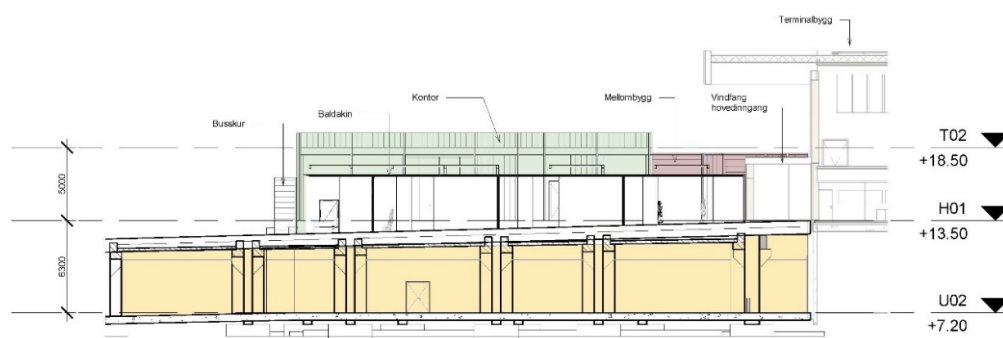
Konferansesal og møtefasiliteter

I vestre del av basen, på samme nivå som forplassen, ligger konferansesalen med 8,5 meters takhøyde. Salen har en utstrekning på ca. 42 x 22 meter som gir et totalt innvendig areal på i overkant av 900 m². Salen kan ved hjelp av foldevegger enkelt inndeles i to eller tre mindre saler, og er dermed egnet for ulike arrangementer.

En bred sentralt plassert trapp fører opp til mesaninetasje på plan 2, med møterom, toaletter, garderober, og mingleareal.



Figur 16: Snitt mot sør, hotell – forplass, med varelevering under hotell



Figur 17: Snitt mot øst med parkeringsareal under forplass

Hotellfløy

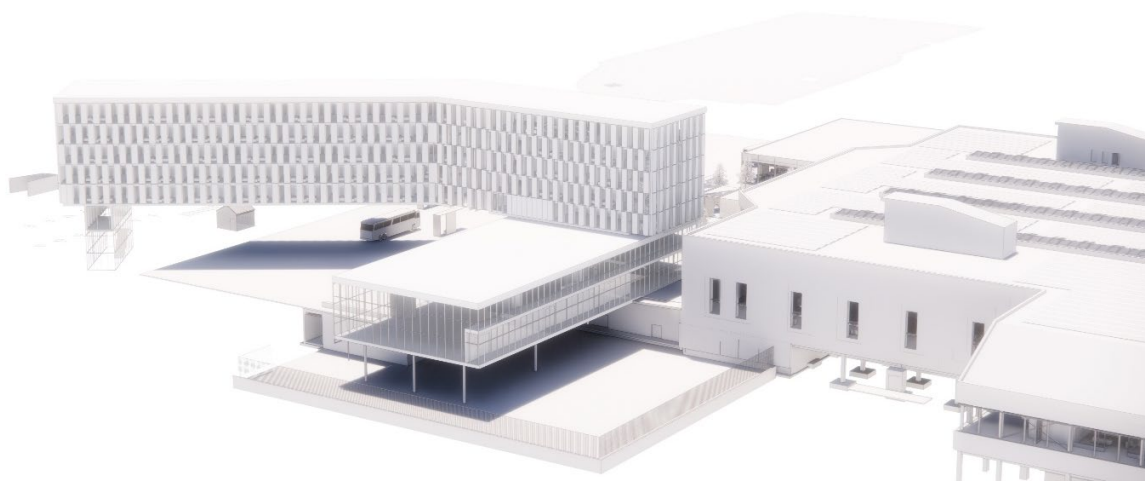
Hotellrommene organiseres i et rasjonelt volum som er skissemessig vist som én lang lamell som er knekt i retning vest. Retningen på hovedvolumene definerer forplassen, samtidig som de skaper en inviterende atkomstsituasjon fra sentrum. Plasseringen gir videre svært gode utsiktsforhold for samtlige 210 hotellrom. Volumet er, slik det er vist i dette studiet, totalt 110 meter langt, med sentralt plassert vertikal heiskjerne for optimal distribusjon. Rommene er organisert langs en midtkorridor med rom på hver side. Standard hotellrom har et areal på ca. 25 m², mens de større rommene er på ca. 40 m².

Ved at hotellrommene ligger på motsatt side av konferansesalen, unngås problematikk med støy fra salen, som kan være en utfordring dersom hotellrom lokaliseres like over konferanse- eller konsertlokaler.

Som beskrevet innledningsvis innebærer konseptet at volumet for hotellrom skal kunne varieres uten at basen endres. Dette gir et fleksibelt utgangspunkt for ulike varianter som kan tilpasses etterspørsel og behov, og det legger også godt til rette for en eventuell utvidelse i fremtiden.

Logistikk og varelevering

Varelevering og avfallshåndtering til hotellet forutsettes fra samme økonomigård som for terminalen, under hotellets konferansesal. Dette er nærmere beskrevet under eget kapittel om parkering og varelevering for hele terminalkomplekset.



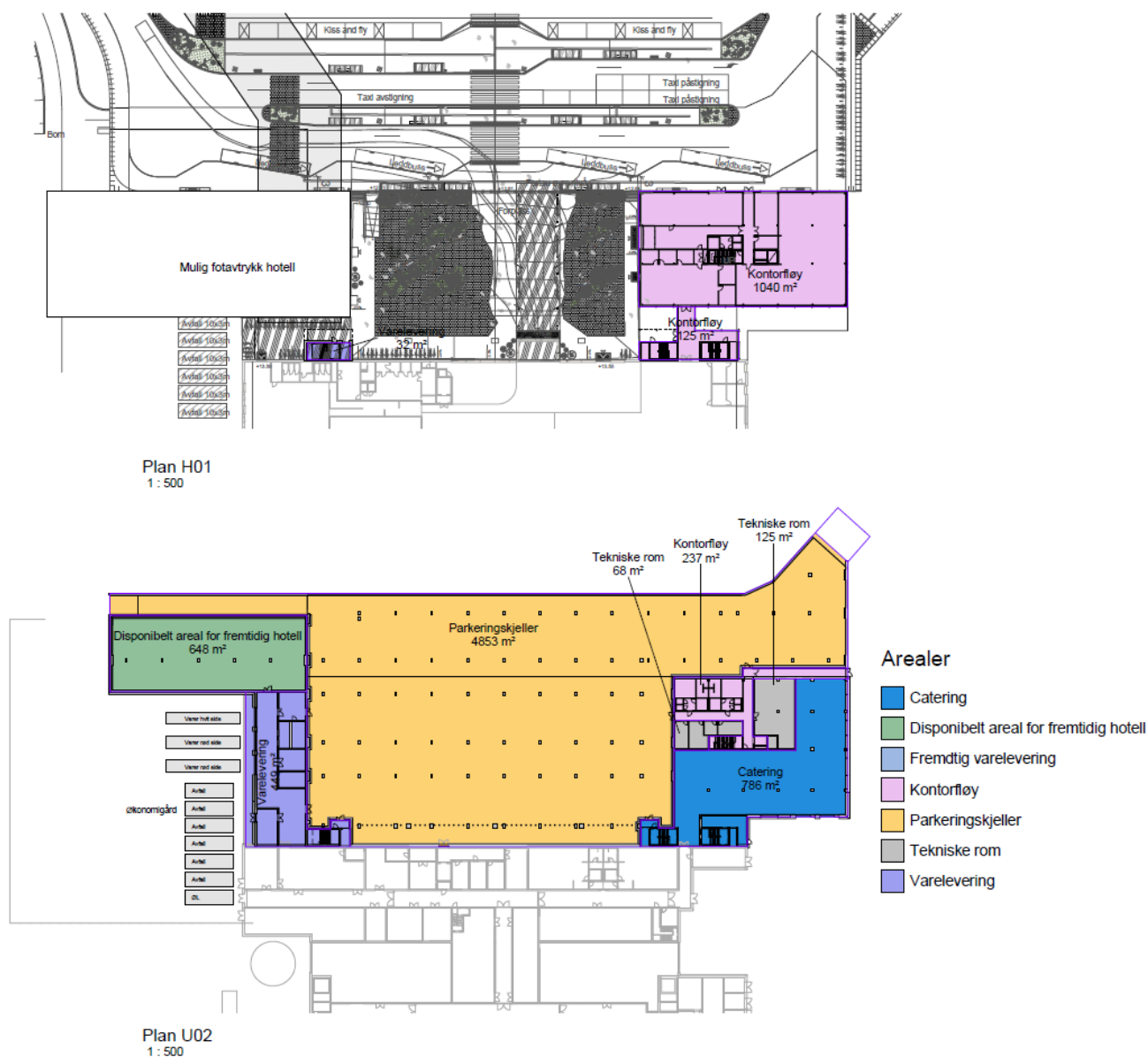
Figur 18: Varelevering under konferansesalen på hotellet

Høyder

Hinderplan for ny rullebane vil fungere som høydebegrensning for hotellet, mens hinderplan for eksisterende rullebane brytes. Dersom hotellet skulle holdes innenfor høydebegrensningene til eksisterende rullebane, ville det ikke vært mulig å realisere mer enn omkring 100 rom, med dårligere kvalitet og utsikt.

7 AREALOPPSETT

7.1 Arealplaner terminalkompleksets landside



Figur 22: Arealinndeling terminalkompleksets landside (BTA)

BTA TOTAL TERMINAL-KOMPLEKSETS LANDSIDE:

Bruttoareal (BTA) Terminalkompleksets landside		
Level	Name	Area
U02	Parkeringskjeller	4853 m ²
U02	Kontorfløy	237 m ²
U02	Disponibelt areal for fremtidig hotell	648 m ²
U02	Varelevering	449 m ²
U02	Catering	786 m ²
U02	Tekniske rom	125 m ²
U02	Tekniske rom	68 m ²
U02: 7		7165 m ²
H01	Kontorfløy	1040 m ²
H01	Kontorfløy	125 m ²
H01	Varelevering	32 m ²
H01: 3		1198 m ²
BTA TOTAL		8363 m ²

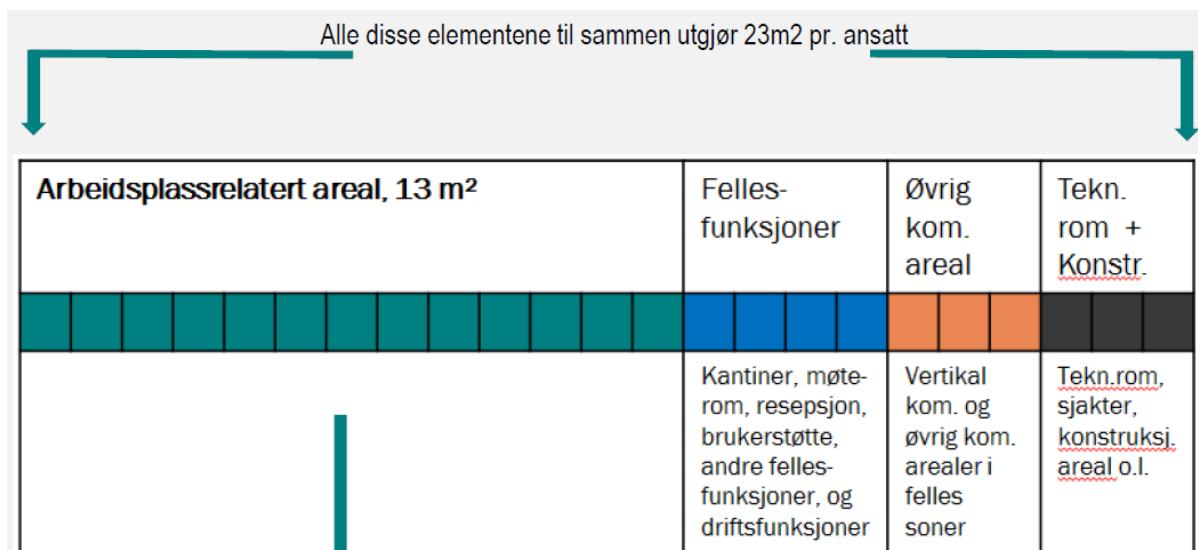
Tabell 3: Terminalkompleksets landside BTA samlet og per avdeling

BTA PER AVDELING:

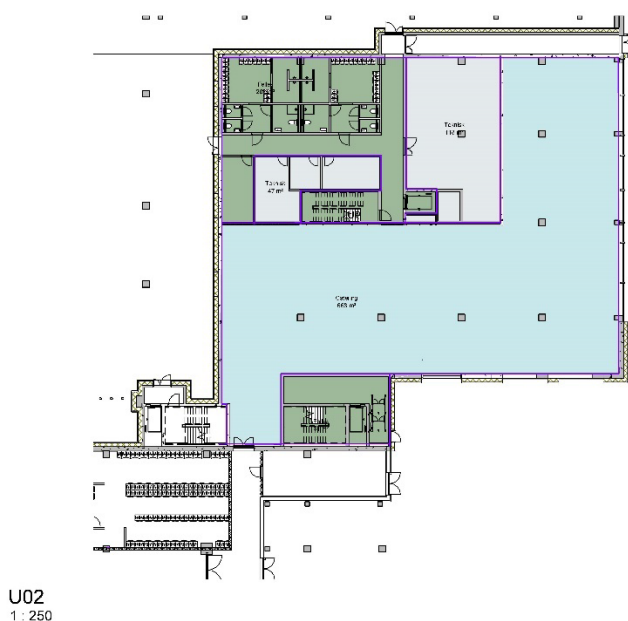
Bruttoareal (BTA) Catering		
Level	Name	Area
U02	Catering	786 m ²
U02: 1		786 m ²
BTA TOTAL		786 m ²
Bruttoareal (BTA) Disponibelt areal for fremtidig hotell		
Level	Name	Area
U02	Disponibelt areal for fremtidig hotell	648 m ²
BTA TOTAL		648 m ²
Bruttoareal (BTA) Kontorfløy		
Level	Name	Area
U02	Kontorfløy	237 m ²
U02: 1		237 m ²
H01	Kontorfløy	1040 m ²
H01	Kontorfløy	125 m ²
H01: 2		1166 m ²
BTA TOTAL		1403 m ²
Bruttoareal (BTA) Parkeringskjeller		
Level	Name	Area
U02	Parkeringskjeller	4853 m ²
BTA TOTAL		4853 m ²
Bruttoareal (BTA) Tekniske rom		
Level	Name	Area
U02	Tekniske rom	125 m ²
U02	Tekniske rom	68 m ²
U02: 2		193 m ²
BTA TOTAL		193 m ²
Bruttoareal (BTA) Varelevering		
Level	Name	Area
U02	Varelevering	449 m ²
H01	Varelevering	32 m ²
BTA TOTAL		481 m ²

7.2 Kontorfløy

For kontorfløyen er det illustrert en inndeling av arbeidsarealene. Fordeling av disse arealene vil ha flere avhengigheter som antall leietaker og deres arealbehov, typer bedrifter og hvordan arealene skal drives. For å gi en indikasjon på fordeling av arbeidsplassareal, fellesarealer og støtte- og kommunikasjonsarealer vises det blant annet til Statsbyggs norm for arbeidsplassareal, som vist nedenfor.



Figur 19: Statens arealnorm for arbeidsplassareal

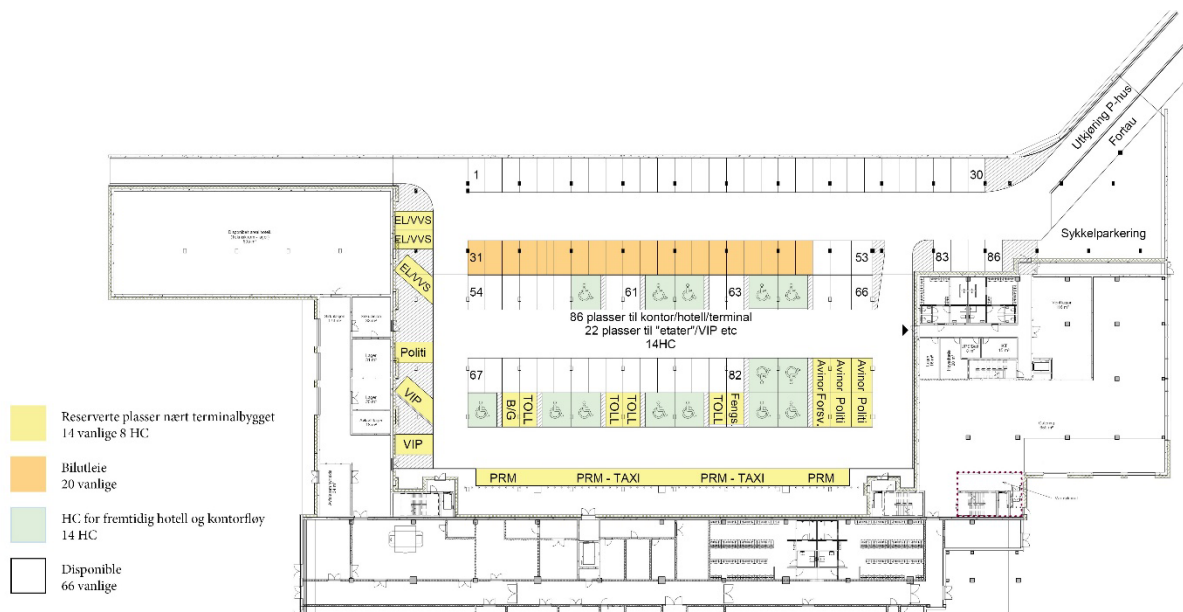

Figur 20: Kontorfløy – Arealinndeling BRA

BRA leietakere		
Level	Name	Area
U02		
U02	Catering	668 m ²
U02	Felles	263 m ²
U02	Teknisk	165 m ²
U02: 5		1097 m ²
H01		
H01	Bilutleie	199 m ²
H01	Felles	291 m ²
H01	Kommersielt utleiebart areal	637 m ²
H01	Teknisk	13 m ²
H01: 6		1140 m ²
Totalt BRA		2236 m ²

Tabell 4: Kontorfløy BRA

7.3 Parkering

Før parkeringskjeller er det oppgitt areal under forplassen med et mulig forslag til arealfordeling mellom terminal, hotell og kontorfløy. Parkeringshuset har, et areal på 4.932 m², hvorav andel tilknyttet terminalen her er vist med ca. 1.170 m². Dette forutsetter at det kun er areal tilknyttet de 22 plassene reservert for terminalfunksjoner, samt gangareal og sikkerhetssone, som tilfaller terminalen. Dersom det som nevnt ovenfor skal legges inn økt areal til drop-off og gjennomkjøring, må det påregnes at mer areal tilfaller terminalen.



Figur 215: Mulig inndeling av parkeringsarealer under forplass. Totalt ca. 100 plasser

7.4 Hotell

I og med at hotellet ikke inngår i forprosjekt eller kalkyle legges det ikke inn arealplaner per etasje for hotellet her. Volumet som er vist i illustrasjoner og skisser er på ca. 12.700 m². Hotelllets andel av arealene for varemottak og parkeringskjeller er hhv:

- Parkering: 1.047 m²
- Varemottak: ca. 116 m² (348 m² / 3)
- Disponibelt areal: 558 m² (kan være lager eller teknisk)